



Protocole de répartition des charges dans une déclaration de copropriété mixte

(...)

2.3.2 ATTRIBUTION

ARTICLE 13

(...)

Contribution aux charges résultant des parties communes à usage restreint

Conformément à l'article 1064 du *Code civil du Québec*, les utilisateurs bénéficiaires des parties communes à usage restreint contribueront seuls, sauf exception stipulée aux présentes, à l'exclusion les uns des autres, aux frais résultant de la propreté, l'entretien, la réparation et le remplacement total ou partiel des parties communes à usage restreint dont ils ont respectivement la jouissance exclusive.

Conformément à l'article 1072 du *Code civil du Québec*, les copropriétaires pourront établir une contribution spéciale au fonds de prévoyance qui tienne compte de leurs droits respectifs sur les parties communes à usage restreint.

En application du présent article, il est donc notamment établi que les copropriétaires qui utilisent seuls ou avec d'autres copropriétaires les parties communes à usage restreint doivent contribuer, en application de ce principe d'exclusivité, ou de partage, de l'usage, aux frais résultant de la propreté, l'entretien, la réparation et le remplacement total ou partiel de ces espaces communs à usage restreint, de la manière suivante :

1. Le copropriétaire qui utilise seul une terrasse, un balcon, un palier, un trottoir ou un escalier doit en assumer l'intégralité des frais, y compris les frais de déneigement.
2. Les copropriétaires qui partagent l'utilisation de tout espace commun doivent en assumer ensemble, au prorata de leurs valeurs relatives, tous les frais.
3. Les copropriétaires qui bénéficient de l'usage exclusif des espaces de stationnement extérieurs doivent assumer ensemble les frais de déneigement et de réparation et remplacement des surfaces et revêtement des stationnements extérieurs communs à usage exclusif et ces frais sont partagés entre ces copropriétaires en proportion du nombre d'espaces de stationnement à usage exclusif utilisés par chacun d'eux.

4. Les copropriétaires qui bénéficient de l'usage exclusif des espaces de stationnement intérieurs doivent assumer ensemble les frais de chauffage et d'électricité, de propreté et de réparation et remplacement des surfaces et revêtement des stationnements intérieurs communs à usage exclusif et ces frais sont partagés entre ces copropriétaires en proportion du nombre d'espaces de stationnement à usage exclusif utilisés par chacun d'eux.
5. Les frais relatifs à l'utilisation exclusive des espaces de stationnement devront être divisés en deux catégories de charges; l'une devant inclure les charges exclusives au stationnements intérieurs et partagées au prorata des utilisateurs et l'autre devant inclure les charges exclusives au stationnements intérieurs et partagées au prorata de ces utilisateurs.
6. Les copropriétaires des parties privatives commerciales n'assumeront aucunes charges relatives à la propreté, l'entretien, la réparation et le remplacement de l'intégralité des parties communes desservant le bâtiment résidentiel.
7. Les copropriétaires des parties privatives résidentielles n'assumeront aucunes charges relatives à la propreté, l'entretien, la réparation et le remplacement de l'intégralité des parties communes desservant les parties privatives commerciales.
8. Tous les copropriétaires doivent assumer, ensemble au prorata des valeurs relatives, les charges afférentes aux parties communes qui ne sont pas à usage restreint et chaque copropriétaire doit assumer seul les charges afférentes à sa partie privative.
9. Il est, par les présentes, déterminé que les quotes-parts particulières de charges qui seront établies afin de permettre la répartition des charges tel que ci-dessus constitueront, par la publication du présent acte, l'instrument initial, non exclusif, de répartition des charges entre les copropriétaires, en fonction de l'usage effectif que les copropriétaires retirent du bâtiment, conformément à la Loi.
10. Il est donc établi, par les présentes, un mode de répartition des charges destiné à constituer, si besoin est, une convention comptable évolutive de répartition, afférente au partage de la responsabilité des charges résultant de certains appareils, équipements, services et espaces communs, tel que ci-dessus.
11. Les administrateurs de la copropriété ont ainsi le pouvoir et le devoir d'assurer l'évolution du protocole comptable de répartition et d'adopter, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, toutes les modifications au protocole qui soient susceptibles de préciser la répartition des charges entre les utilisateurs, conformément à l'usage effectif qu'ils en retirent.
12. Il est donc établi que la répartition des charges, entre les utilisateurs, peut varier, malgré les quotes-parts particulières de

charges qui seront calculées, et être établie selon le partage effectif et à partir de bases et de données qui soient établies par le conseil d'administration de la copropriété et consignée au protocole comptable évolutif de répartition.

13. Les administrateurs devront s'assurer de la tenue et de la conservation du protocole comptable de répartition, tout en s'assurant qu'il soit mis à la disposition des copropriétaires.
14. Il est, par les présentes, établi que chaque copropriétaire qui bénéficie d'un droit de jouissance exclusif dans l'une ou l'autre de ces parties communes à usage restreint, en raison de leur affectation particulière, doit s'en rapporter au registre de la copropriété et au protocole comptable afin de déterminer la responsabilité et les charges qui en résultent.
15. Chaque copropriétaire doit payer au syndicat sa contribution aux charges communes, telles qu'établies selon le budget de la copropriété. La quote-part de chaque copropriétaire est déterminée en fonction de la présente déclaration de copropriété. Toutefois, les dépenses liées à la conservation, à l'entretien, à la réparation et au remplacement des parties communes à usage restreint, telles que déterminées aux présentes sont assumées par les utilisateurs en référence aux modalités stipulées au protocole comptable de répartition.
16. Toutes les autres charges communes que celles liées à la conservation, à l'entretien, à la réparation et au remplacement des parties communes à usage restreint, telles que déterminées aux présentes, telles les charges d'administration et les primes d'assurances, seront réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs valeurs relatives.